

EPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., ocho (08) de junio de dos mil veintidós (2022)¹

Expediente 005 2019-00375 00

Procede el despacho a decidir el recurso de reposición y subsidiario apelación incoado en contra del auto de data 26 de abril de 2022 por medio del cual se libró mandamiento de pago.

ANTECEDENTES

Argumenta el recurrente que en el caso de marras el título ejecutivo allegado no resulta claro ni expreso, en tanto de la revisión del expediente se advierte que se han otorgado dos valores diferentes a los cánones de arrendamiento cuyo pago se demanda; en dicho sentido, refiere que en la demanda ejecutiva inicial se incluyeron los siguientes rubros:

- *“De noviembre 2017 a octubre de 2018 a razón de \$19.650.850*
- *De noviembre 2018 a octubre de 2019 a razón de \$22.570.795*
- *De noviembre 2019 a octubre de 2020 a razón de \$25.956.414*
- *De noviembre 2020a abril de 2021a razónde \$29.849.876”*

Al margen de lo anterior, precisa que en la subsanación de la demanda se presume partiendo del mandamiento de pago que los valores corresponden a:

- *“De noviembre 2018 a octubre de 2019 a razón de **\$22.598.477,5***
- *De noviembre 2019 a octubre de 2020 a razón de **\$25.988.249***
- *De noviembre 2020 a abril de 2021 a razón de **\$29.886.486,49”***

¹ Estado electrónico del 9 de junio de 2022

Concluyendo de lo anterior que la obligación que se ejecuta no resulta expresa en la medida que se han dado varios valores a los cánones de arriendo en el curso de las diferentes demandas.

Refiere igualmente, que la obligación no es clara, por cuanto, en la demanda de restitución de bien inmueble arrendado se confesó que los demandados adeudaban cánones de arrendamiento desde noviembre de 2017, mientras que el proceso ejecutivo se cobran cánones desde diciembre de 2017, sin embargo, en la subsanación, de la cual señala no tiene el traslado, se comienza a cobrar los cánones desde noviembre de 2018, existiendo una clara diferencia en los meses desde los cuales tiene lugar el cobro.

Precisa que, resulta improcedente el cobro de cánones de arrendamiento hasta mayo de 2021, esto bajo el entendido que la entrega de las llaves operó desde octubre de 2019, momento en el que se radicó la contestación de la demanda, de modo que mal haría en cobrarse una contraprestación por un predio que no estaba usufructuando.

Reitera, que no era viable librar orden de apremio correspondiente a los meses de noviembre de 2019 a mayo de 2021, por cuanto el predio no se encontraba en su poder; así mismo, se presentaron situaciones de fuerza mayor y caso fortuito ajenas a la voluntad del despacho que prolongaron el tiempo para emitir la sentencia de restitución.

A su turno, refiere la parte actora que el recurso no está bien direccionado, en la medida que la parte demandada está controvirtiendo anticipadamente los hechos y las pretensiones de la demanda, desconociendo que el recurso de reposición a tono con lo reglado en el artículo 430 del C.G.P., se ha establecido para plantear las inconformidades en torno a los requisitos formales del título ejecutivo.

Indica que el contrato de arrendamiento satisface en su integridad los requisitos de que trata el artículo 422 del C.G.P. en razón a que consagra obligaciones claras, expresas y, por consiguiente, exigibles, que constan en documento que constituye plena prueba contra el deudor.

Agrega que, si bien, se incurrieron en algunas imprecisiones con relación a los valores de los cánones de arrendamiento dicho yerro quedó subsanado tras la inadmisión de la demanda.

Finalmente, de cara a la imposibilidad de cobrar cánones de arrendamiento hasta el mes de mayo de 2021 refiere que, más que un recurso se está frente a una excepción de mérito, de modo que es la contestación de la demanda la oportunidad para que el demandado se oponga a las pretensiones y lo demás que sea objeto de debate será resuelto en la sentencia.

CONSIDERACIONES

Es de común conocimiento, que el recurso de reposición tiene como objetivo que el Juez examine sus propios autos, ello con el fin de volver sobre el tema que aduce el impugnante, a fin de que se revoquen o se reformen en la perspectiva de corregir los yerros en que se pudo incurrir al proferirlos (artículo 318 del C.G.P.).

Descendiendo al caso objeto de estudio, sea lo primero precisar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 422 del C.G.P., *“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él (...)”*.

En dicho sentido, ha puntualizado el Tribunal Superior de Bogotá:

“La obligación es expresa, cuando en el documento se determina de manera indubitable, tratándose de sumas de dinero, que estén estipuladas en una cifra numérica precisa, o que sea liquidable por simple operación aritmética. Clara cuando en el título consten todos los elementos que la integran, esto es la identificación del acreedor, el deudor y del objeto o prestación. Exigible cuando no esté sometida a plazo por no haberse indicado o por haberse extinguido, o cuando no se sujete a condición de modo alguno, o si habiéndolo estado estos se hubieren realizado.”²

² Tribunal Superior de Bogotá, M.P., Hilda González Neira, Radicado. 110013103007201800222
01

Así pues, para el caso objeto de estudio la presente ejecución encuentra su fundamento en el contrato de arrendamiento obrante a folio 01 (pág. 5-7), documento idóneo para perseguir el recaudo, toda vez que se ajustó a las especificaciones que para el cobro cánones de arrendamiento regula la norma antes citada.

Aunado a lo anterior, al margen de la apreciaciones hechas por el recurrente, se tiene que, el contrato de arrendamiento resulta claro, esto bajo el entendido que en el mismo se precisa los extremos contractuales que lo conforman, de un lado, la arrendadora señora CARMEN ALICIA SALGADO DE DAZA y, de otra parte, el señor PEDRO ELIAS GONZALEZ SALAMANCA (arrendatario), el término de duración del contrato, 12 meses, el valor del canon inicial \$1.500.000 y, finalmente, la fecha de pago, esto es, los cinco primeros días de cada mes.

De otra parte, de cara a la exigibilidad, se advierte que conforme refirió el recurrente las obligaciones por su naturaleza son de tracto sucesivo, de donde se advierte que las mismas no están sometidas a plazo o condición que eventualmente tornen nugatoria la orden de pago.

Con todo, las situaciones a las que alude el recurrente frente a la diferencia de los valores de los cánones de arrendamiento en relación con la demanda de restitución, la acción ejecutiva y, posteriormente la subsanación, no devienen del título ejecutivo – contrato de arrendamiento allegado, sino de las acciones que con fundamento en él se han impetrado.

En efecto, si bien, se constata la diferencia de valores a las que alude el recurrente con relación al proceso de restitución, la demanda ejecutiva y su posterior subsanación, resulta menester tener en cuenta que la modificación de los valores operó por cuenta de la inadmisión de data veintitrés (23) de marzo de 2022, de suerte que a folio 05, la parte actora procedió a concretar los valores anuales conforme al aumento del 15% a partir del mes de noviembre de 2018.

Aunado a lo anterior, en lo que atañe a la diferencia en la fecha desde la cual se cobran los cánones de arrendamiento, deberá tenerse en cuenta que dicha circunstancia *per se* no resta claridad al título valor, en la medida

que resulta claramente potestativo de la arrendadora determinar la fecha desde la cual ejerce la acción de cobro; con todo, memórese que la circunstancia a la que alude el recurrente le resulta de cualquier modo favorable a sus intereses en tanto el cobro ya no opera desde noviembre de 2017 sino diciembre de 2018.

Se itera, las inconsistencias a las que alude el recurrente no resultan propias del título ejecutivo, en la medida que conforme se anticipó las discrepancias surgen en sede de las acciones judiciales impetradas y, por demás, el contrato de arrendamiento aportado cumple a cabalidad con los presupuestos del artículo 422 del C.G.P.

De otra parte, las situaciones que fundamentan la inconformidad del recurrente frente a la imposibilidad de cobrar los cánones hasta mayo de 2021 deben ser desatadas en la etapa procesal pertinente, pues no alude a inexistencia de requisitos generales o específicos del título, a excepciones de carácter procesal o situaciones que puedan llegar a viciar lo hasta aquí actuado, sino a circunstancias sustanciales y de fondo que son materia de debate en el presente litigio y, que de ser el caso, deben alegarse a través de los mecanismos respectivos.

Por lo expuesto, no habrá lugar a revocar la orden de pago.

Finalmente, en lo que atañe al recurso de apelación, el mismo no se concederá como quiera que, la providencia recurrida no es susceptible de alzada conforme al canon 321 del C.G.P.

En virtud de lo anterior, el Despacho;

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER la providencia de fecha 26 de abril de 2022, por medio de la cual se libró mandamiento deprecado dentro del presente asunto, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: NO CONCEDER el recurso de apelación como quiera la providencia recurrida no es susceptible de alzada conforme al canon 321 del C.G.P.

TERCERO: Secretaría conforme a lo reglado en el artículo 118 del C.G.P., termine de contabilizar los términos con los que cuenta la parte demandada para ejercer su derecho de defensa.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA
JUEZA**

Firmado Por:

**Nancy Liliana Fuentes Velandia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 005
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **a6824d1b698f9b1c7be6ca46d20a737be0ad420d42f54d6044492df7c9265283**

Documento generado en 08/06/2022 05:06:36 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>